Visto si autorizza
In data: 22/08/2026

CONTRIBUTO UNIFICATO

Tribunale Civile e Penale di Trento

Istanza n. 10

Sezione Fallimentare

Sentenza Liquidazione Giudiziale

* * * * *

L.G. n. 31/2025 - Xena Immobiliare S.r.l.

n. 53/2025_R.FALL

n. 61/2025_REP

* * * * *

Giudice Delegato: dott. Benedetto Sieff

Curatore: dott.ssa Patrizia Gentil

* * * * *

ISTANZA AUTORIZZATIVA ALL'AFFIDAMENTO DELLE PROCEDURA DI VENDITA COMPETITIVA EX ART. 216 CCII

Ill.mo Giudice Delegato dott. Benedetto Sieff,

la sottoscritta dott.ssa Patrizia Gentil, in qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale Xena Immobiliare S.r.l., procedura n. 31/2025 avanti il Tribunale di Trento,

PREMESSO CHE

- la società è risultata intestataria di un compendio immobiliare la cui perizia di stima è stata depositata in data 14/07/2026. L'attivo immobiliare è stato suddiviso in lotti come di seguito sintetizzato:

	P.T.	Descrizione	Valore di stima
LOTTO 1	1326	P.M. 1 della P.ED. 515 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via XXIV Maggio 1, che individua un ufficio al grezzo con annessi accessori per una superficie totale di circa 60 mq	25.000,00€ 20.000
LOTTO 2	2700	P.M. 15 della P.ED. 1468/2 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Spagolla 7, che individua una terrazza al quarto e ultimo piano di un edificio a destinazione commerciale della superficie utile di circa 155 mq.	35.000,00€ 12'300
LOTTO 3	3209 2978	P.M. 10 della P.ED. 2418 e P.F. 2627/3 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Liverone 7, che individuano un disbrigo al piano interrato della superficie di circa 3 mq ed una strada di accesso della superficie catastale di 612 mq	1.200,00€ 100
LOTTO 4	3557	intera proprietà della P.M. 5 della P.ED. 2519 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte, che individua un deposito interrato inaccessibile della superficie utile di circa 83 mq, con rampa d'accesso e corsia d'accesso ad altre unità immobiliari	22.000,00€ 500

Firmato Da: Gentil Patrizia Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 506ec5

LOTTO 5	3662 2978	intera proprietà della P.M. 7 della P.ED. 2588 e della P.F. 2544/1 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, site in Via della Madona Nera 15, che individuano un posto auto coperto della superficie netta di circa 14 mq ed una strada d'accesso della superficie catastale di 265 mq	15.000,00€ 500
LOTTO 6	3716	intera proprietà della P.M. 1 e della P.M. 2 della P.ED. 2617 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sitE in Via Sotto Samonte, che individuano due depositi interrati della superficie utile di circa 183 mq ed un piazzale soprastante destinato a parcheggio	50.000,00€ 1500
LOTTO 7	3744	intera proprietà della P.M. 8 della P.ED. 2641 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte, che individua due ripostigli della superficie utile di circa 30 mq	7.500,00€ 1000
LOTTO 8	4169	intera proprietà della P.M. 11 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq	16.500,00€ 1000
LOTTO 9	4169	intera proprietà della P.M. 12 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq	16.500,00€ 1000
LOTTO 10	4169	intera proprietà della P.M. 13 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 12.41 mq e una cantina della superficie utile di circa 3.60 mq	17.000,00€ 1000
LOTTO 11	4169	intera proprietà della P.M. 14 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq	15.500,00€ 550
LOTTO 12	4169	intera proprietà della P.M. 15 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq	15.500,00€ 550
LOTTO 13	4169	intera proprietà della P.M. 18 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq	15.500,00€ 550
LOTTO 14	4169	intera proprietà della P.M. 19 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq	15.500,00€ 550
LOTTO 15	4169	intera proprietà della P.M. 20 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq	15.500,00€ 550
LOTTO 16	4169	intera proprietà della P.M. 21 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.28 mq	15.500,00€ 550
LOTTO 17	4169	intera proprietà della P.M. 22 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un posto auto al piano interrato della superficie utile di circa 13.32 mq	15.500,00€ 550
LOTTO 18	4169	intera proprietà della P.M. 23 della P.ED. 2803 del Comune Catastale di Borgo Valsugana, sita in Via Sotto Samonte 55/A, che individua un magazzino al piano interrato della superficie utile di circa 51.64 mq	35.000,00€ 2300
		TOTALE VALUTAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE	349.200,00€

- in aderenza al Programma di Liquidazione si intende ora procedere alla realizzazione dell'attivo immobiliare con procedure competitive di vendita ex art. 216 CCII;

CONSIDERATO CHE

Firmato Da: Gentil Patrizia Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 506ec5

- al fine di massimizzare la liquidazione dell'attivo, a tutela del ceto creditorio, si ritiene utile affidare la vendita dei beni immobili a soggetti specializzati che operino le procedure di vendita anche con modalità telematiche;
- la Curatela ha raccolto la proposta dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Trento, in qualità di soggetto specializzato, che si è reso disponibile:
  i. a svolgere servizio di custodia dell'intero compendio immobiliare alle tariffe di cui al Decreto Ministero della Giustizia n. 80/2009;
  ii. a svolgere le operazioni di vendita ex art. 216 co. 2 e ss. CCII tramite vendite competitive sincrone miste. Nello specifico, il primo tentativo di vendita sarà promosso al valore di perizia, il secondo tentativo di vendita al prezzo di perizia ridotto del 25%, il terzo tentativo con riduzione del 25% rispetto al secondo tentativo. Dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo potrà essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento;

Tutto ciò premesso, la Curatela

CHIEDE

che l'Ill.mo Giudice Delegato, preso atto della mancata costituzione del Comitato dei Creditori, autorizzi la procedura a nominare l'Istituto di Vendite Giudiziarie, nella persona del legale rappresentante signor Danilo Girardi, quale custode dell'intero compendio immobiliare con determinazione del compenso in applicazione del tariffario di cui al Decreto Ministero della Giustizia n. 80/2009 e autorizzare l'Istituto di Vendite Giudiziarie all'organizzazione delle procedure competitive di vendita del compendio immobiliare (nei lotti come sopra descritti) ex art. 216 CCII co. 2 CCII, prevedendo almeno tre esperimenti di vendita all'anno con prezzo di base iniziale pari a quello indicato in perizia redatta dal tecnico incaricato dalla Curatela e, qualora si rendessero necessarie altre aste, il valore verrà abbassato del 25% per la seconda asta, di un ulteriore 25% in caso di terza asta. Dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo potrà essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.

Con osservanza.

Trento, 16 luglio 2026

Il Liquidatore

dott.ssa Patrizia Gentil

Allegati:

- Perizia di stima redatta dal geom. Renato Filippi di data 14/07/2026
- Condizioni commerciali Istituto Vendite Giudiziarie di Trento

Firmato Da: Gentil Patrizia Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 506ec5